



CAIET DE SARCINI
Pentru achiziția de
SERVICII ÎNCHIRIERE BIROU - pentru I.T. ISCIR CLUJ-NAPOCA
Cod CPV 70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile (Rev.2)

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de achiziție și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și cea financiară. Acest caiet de sarcini conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante.

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale și obligatorii.

(I) INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

1. Denumire autoritate contractantă: **Inspecția de Stat pentru Controlul Cazanelor, Recipientelor sub Presiune și Instalațiilor de Ridicat - ISCIR**
2. Sediul autorității contractante: **București, Str. Sf. Elefterie Nr. 47-49, sector 5, România.**
3. Cod Unic de Identificare / Cod Fiscal: **9731330.**
4. Date de Contact: Telefon: **021.411.97.60**; Fax: **021.410.00.19**; e-mail: **iscir@iscir.ro**;

(II) OBIECTUL ACHIZIȚIEI

1. Obiectul contractului care se va încheia între ISCIR și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui spațiu de birouri și asigurarea utilităților necesare pentru desfășurarea activității **din cadrul Inspecției Teritoriale ISCIR CLUJ-NAPOCA**, așa cum este stabilit prin Regulamentul de Ordine și Funcționare (ROF) al ISCIR.
2. Închirierea spațiului se va face cu respectarea cerințelor din prezentul caiet de sarcini privind condițiile corespunzătoare activității ISCIR și cu respectarea legislației și actelor normative în vigoare privind echiparea cu instalații și funcționarea clădirilor.

(III) DURATA CONTRACTULUI

1. Contractul se încheie pentru perioada **15.11.2025-31.12.2025.**
2. Există posibilitatea de prelungire prin act adițional, cu acordul părților, lunar, pentru maximum 4 luni, respectiv **01.01.2026-30.04.2026**, în conformitate cu art. 165, din H.G. 395/2016.
3. Prolungirea contractului se poate realiza înainte de expirarea duratei contractului, prin renegociere în avantajul Locatarului (Autorității Contractante), prin păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale.





(IV) CERINȚE MINIME SPECIFICE

1. Spațiul care va face obiectul contractului se va afla pe raza municipiului CLUJ-NAPOCA.
2. **Suprafața utilă** care trebuie asigurată locatarului pentru spațiul de birou va fi de minim 140 mp. Notă: Cu specificațiile cap. VIII.
3. **Compartimentarea** va fi pe minim șase și maxim șapte încăperi, dintre care cel puțin patru să poată fi folosite ca și spațiu de birou cu geamuri și aerisire, existând posibilitatea pentru o încăpere de a avea rol de depozitare rafturi arhivă, dozator apă, echipamente de lucru / de protecție necesare desfășurării activității ISCIR.
4. **Siguranța** va fi asigurată prin sistem de închidere (încuiere) a biroului, precum și sistem de închidere (încuiere) a clădirii / spațiului.
5. **Accesul** în birou se va face individual, independent de alți chiriași, în cazul în care biroul se închiriaza în clădire cu mai mulți chiriași. Va exista posibilitatea de acces la birou necondiționat și nerestricționat. Se vor furniza cartele de acces / chei, în funcție de numărul de angajați care își desfășoară activitatea în biroul care face obiectul contractului.
6. **Spații de acces:** curtea (dacă există), scările, holurile și alte încăperi comune sau de acces nu vor face obiectul suprafeței utile solicitate.
7. **Spații sanitare.** Locatorul va pune la dispoziție toaletă cu utilități (apă, curent, încălzire), spațiul acesteia nefăcând obiectul suprafeței utile de închiriat. Toaleta sau toaletele poate/pot fi individual alocată/e spațiului destinat pentru birouri.
8. **Parcare:** în măsura posibilităților, se va asigura în cadrul contractului cel puțin un loc de parcare pentru autoturismul/ele de serviciu aparținând ISCIR.
9. **Climatizare / Încălzire:** pentru spațiile de birouri (minim patru) se va asigura aer condiționat și sistem de încălzire centralizată.
10. **Electricitate:** se vor asigura minim 2 prize casnice 220V per încăpere, sau minim 10 prize în total. Se va asigura iluminatul electric pentru condiții optime de muncă de birou.
11. **Internet / Telefonie:** se vor asigura după caz prize de rețea și posibilitatea racordării la furnizorii de telefonie / internet subcontractori ai ISCIR.
12. **Salubritate:** se va asigura preluarea deșeurilor rezultate din activitatea de birou.
13. **Securitate la incendiu:** spațiile care fac obiectul ofertei vor fi în conformitate cu prevederile privind securitatea la incendiu.
14. TOATE CERINȚELE DIN PREZENTUL CAPITOL VOR FI INCLUSE ÎN PREȚUL OFERTAT

(V) CONDIȚII MINIME GENERALE

1. Locatorul se va asigura și va fi răspunzător de existența și racordarea utilităților: apă, canalizare, gaz, energie electrică, servicii de salubritate.
2. Starea tehnică a imobilului, cât și aspectul general să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior și să nu prezinte risc (inclusiv seismic) și pericol public. Starea spațiului închiriat să fie pretabilă activității muncii de birou.





INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR,
RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE
RIDICAT



3. Ofertantul va depune o declarație că imobilul nu este în clasele de risc I și II, însoțită de documente doveditoare.
4. Ofertele care propun construcții care în urma expertizei tehnice au fost încadrate în clasele de risc seismic I și II sau clasa pericol public, vor fi declarate neconforme.
5. De asemenea, ofertantul va prezenta la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor:
 - dovada ca pentru imobilul ofertat, exista Autorizație de securitate la incendiu - actul administrativ emis, în baza legii, de inspectoratul pentru situații de urgență județean, care certifică îndeplinirea cerinței - securitate la incendiu;
 - o declarație pe propria răspundere prin care atestă că imobilul oferit spre închiriere deține avizele și autorizațiile necesare în vederea desfășurării activității unei instituții publice, conform prevederilor legale, specifice, în vigoare;
6. Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a solicita documente în vederea verificării celor declarate de ofertant.
7. Spațiul oferit spre închiriere, să asigure căi de acces, să permită asigurarea pazei obiectivului pentru intrările aferente spațiilor ocupate de structurile ISCIR.
8. Imobilul va deține în perfectă stare de funcționare dotările tehnice și sanitare următoare:
 - Sistem propriu de încălzire/răcire/climatizare care să asigure temperaturi optime de lucru.
 - Imobilul sa fie alimentat cu apă potabilă de la rețeaua publică
 - Imobilul sa fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică în baza unui contract încheiat de ofertant cu un furnizor selectat de pe piața liberă de energie electrică
 - Instalație electrică în imobil
 - Instalație sanitară în imobil (apă și canal) și grupuri sanitare femei/ bărbați;
 - Rețea de canalizare în imobil
 - Sistem de detectie fum
 - Sistem de alarmare antiefracție

(VI) PREDAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI

Până cel târziu la data predării în folosință, spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

1. în spațiile cu destinație birouri - acoperita cu parchet/mochetă;
2. în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau piatra naturală (granit, marmura etc);
3. în grupurile sanitare - faianță (sau piatra naturală), gresie minim 50%;
4. uși dotate cu încuietori cu butuc/sisteme electronice de acces;
5. iluminat natural pentru fiecare etaj minim 50%;
6. zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
7. corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
8. jaluzele la ferestre.

Grupuri sanitare pentru femei și bărbați să fie dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică și produsele/consumabilele necesare, în perfectă stare de funcționare.

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între ISCIR și persoana împuternicită din partea locatorului, în maxim 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului.



Str. Sf. Elefterie nr. 47-49, sector 5
Cod 050524, BUCUREȘTI - ROMÂNIA
Telefon: (+4021) 411 .97 .60; 411 .97.61
Fax: (+4021) 410. 00. 19
Web: www.iscir.ro
Email: iscir@iscir.ro

Cod fiscal: 9 7 3 1 3 3 0
Banca : Trezoreria Operativă Sector 5
Cont IBAN: RO34TREZ70520F330800XXXX
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
3/6



INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR, RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE RIDICAT



Contractul de închiriere intra în vigoare la data semnării de către părți a procesului verbal de predare-primire/recepție.

Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor, a normativelor și normelor antiseismice și a celor vizând securitatea și sănătatea în muncă.

NOTĂ: Toate cerințele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.

Ofertantul își asumă obligația ca până la data predării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerințelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

(VII) SERVICIILE ȘI MENTENANȚA ASIGURATE DE LOCATOR

1. Repararea, decorarea curățarea și întreținerea

- acoperișului și exteriorului Clădirii;
- instalațiilor, conductelor și echipamentelor clădirii (care nu sunt responsabilitatea nici unuia dintre chiriașii clădirii);
- parcării auto;
- reparațiile de accesorii și țevi;
- întreținerea întregii suprafețe prin curățare/aspirare/spălare a pardoselilor, asigurare de consumabile la toalete, inclusiv eliminarea deșeurilor din aceste spații cât și din birouri/spații open space.

2. Reparații în Clădire.

- a. Repararea, reînnoirea, decorarea, curățarea, întreținerea și iluminarea întregului spațiu închiriat;
- b. Furnizarea de pubele pentru gunoi și operarea unui serviciu de depozitare și de colectare selectivă a deșeurilor;
- c. Furnizarea de semne, plăci de nume și alte anunțuri în interiorul părților Comune cât și în interiorul spațiului dedicat;
- d. Curățarea zăpezii și a gheții.

3. Încălzirea și alte servicii

- a. Asigurarea de energie electrică, gaz natural și servicii de apă și canalizare pentru Clădire.

(VIII) PREZENTAREA, EVALUAREA ȘI SELECTAREA OFERTEI

1. Criteriu de selectare a ofertei câștigătoare: **prețul cel mai scăzut**, cu condiția respectării prevederilor din prezentul caiet de sarcini.

2. În evaluarea și selectarea ofertelor, ISCIR se va asigura ca acestea să nu fie supradimensionate prin ofertarea de suprafețe care nu sunt necesare, în scopul limitării cheltuielilor. În acest scop oferta se va prezenta atât cu tarif total, cât și cu tarif pe metru pătrat.

3. Utilitățile se vor estima astfel încât să existe încadrare în bugetul alocat conform ofertei.

4. Prețurile vor fi exprimate în Lei și se va detalia dacă aceste sunt purtătoare de TVA, evidențiind suma netă și suma brută cu TVA inclus.

5. Prețurile vor include, fără majorări sau cheltuieli suplimentare, asigurarea cerințelor și condițiilor conform prezentului caiet de sarcini.



Str. Sf. Elefterie nr. 47-49, sector 5
Cod 050524, BUCUREȘTI - ROMÂNIA
Telefon: (+4021) 411 .97 .60; 411 .97.61
Fax: (+4021) 410. 00. 19
Web: www.iscir.ro
Email: iscir@iscir.ro

Cod fiscal: 9 7 3 1 3 3 0
Banca : Trezoreria Operativă Sector 5
Cont IBAN: RO34TREZ70520F330800XXXX
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
4/6



INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR,
RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE
RIDICAT



6. Oferta se va prezenta până la data de în format la sediul autorității contractante / pe email iscir@iscir.ro.

7. Propunere de prezentare a ofertei financiare:

Nr. Crt.	Tipuri de cheltuieli	Suprafață ofertată în m.p.	Preț unitar ofertat, lei / mp fără TVA	Valoare lunară ofertată, lei fără TVA
		1	2	3
1.	Închiriere spațiu util: minim 140 mp utili			
2.	Suprafața utilă ofertată pecuniar spațiilor comune			
Valoare totală ofertată/lună fără TVA:				
Valoare totală ofertată contract fără TVA:				

(IX) PLĂȚI ȘI CONDIȚII FINANCIARE

- Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă și nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.
- De la momentul semnării contractului de închiriere și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire nu se va plăti chirie imobil.
- Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator, numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.
- Locatorul va emite factura de chirie pentru luna în curs în primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei (în cazul persoanelor juridice). Factura se va emite către ISCIR în urma recepției de către reprezentanții ISCIR a serviciilor de închiriere și asigurarea cerințelor și condițiilor minime solicitate.**
- Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plata în contul locatorului deschis la Trezorerie conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la sediul locatorului) sau Bancă în situația în care locatorul este persoană fizică. Pentru persoanele fizice plata chiriei se va face în baza contractului de închiriere, cu respectarea legislației în vigoare, în maxim 30 zile calendaristice de la finalul lunii anterioare.

(X) ALTELE

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a vizita spațiile oferite spre închiriere, de operatorii economici participanți la procedura de închiriere, cu respectarea următorilor pași:

- anunțarea ofertanților asupra zilei și orei în care se va efectua o vizionare a spațiilor de birouri;



Str. Sf. Elefterie nr. 47-49, sector 5
Cod 050524, BUCUREȘTI - ROMÂNIA
Telefon: (+4021) 411 .97 .60; 411 .97.61
Fax: (+4021) 410. 00. 19
Web: www.iscir.ro
Email: iscir@iscir.ro

Cod fiscal: 9 7 3 1 3 3 0
Banca : Trezoreria Operativă Sector 5
Cont IBAN: RO34TREZ70520F330800XXXX
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
5/6



INSPECȚIA DE STAT PENTRU CONTROLUL CAZANELOR, RECIPIENTELOR SUB PRESIUNE ȘI INSTALAȚIILOR DE RIDICAT



- verificarea locației propusă/spre închiriere prin vizionarea la fața locului.

Toate costurile lunare privind serviciile de internet și telefonie se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar, în funcție de consumuri/abonamente.

ISCIR în calitate de instituție publică nu va plăti comision imobiliar unei eventuale agenții imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.

În concluzie, ofertanții nu trebuie să cuprindă sau să evidențieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agenție imobiliară pentru publicitate/ reprezentare/intermediere.

(XI) CONDIȚII SPECIALE

1. Ofertantul va prezenta **actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate** în copie cu mențiunea „conform cu originalul” sau actul în baza căruia deține dreptul de folosință din care să rezulte și dreptul de subînchiriere, după caz.
2. Ofertantul trebuie să prezinte **declarația pe propria răspundere în original că imobilul ce va face obiectul închirierii, nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată;**
3. În situația în care ofertantul declarat câștigător **dorește să înstrăineze imobilul** care face obiectul contractului de locațiune, acest aspect trebuie notificat, în scris, autorității contractante, cu cel puțin 90 zile calendaristice înainte de data înstrăinării;
4. Ofertantul trebuie să prezinte **extrasul de carte funciară pentru informare** valabil la data depunerii ofertei, cu mențiunea „conform cu originalul”.
5. Ofertantul declarat câștigător se angajează să notifice Autorității contractante orice modificare care i-ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime în cel mai scurt timp.
6. Ofertantul trebuie să prezinte certificate care atestă plata impozitelor și taxelor locale, precum și a contribuțiilor către bugetul general consolidat. Acestea trebuie să certifice **inexistența datoriilor** la data prezentării documentelor și să fie valabile la data depunerii.
7. Autoritatea contractantă nu acceptă existența unei **ipoteци asupra imobilului** nici în momentul punerii imobilului la dispoziția autorității contractante, nici ulterior pe perioada derulării contractului.
8. Orice taxe, impozite sau altele similare datorate de ofertant pentru imobil vor fi suportate exclusiv de către ofertant, fără nici o altă compensare din partea autorității contractante.
9. Documentele se vor depune în original sau copie cu mențiunea „conform cu originalul”.



Str. Sf. Elefterie nr. 47-49, sector 5
Cod 050524, BUCUREȘTI - ROMÂNIA
Telefon: (+4021) 411 .97 .60; 411 .97.61
Fax: (+4021) 410. 00. 19
Web: www.iscir.ro
Email: iscir@iscir.ro

Cod fiscal: 9 7 3 1 3 3 0
Banca : Trezoreria Operativă Sector 5
Cont IBAN: RO34TREZ70520F330800XXXX
(facturare a veniturilor)
Operator de date cu caracter personal nr. 17290
6/6